



Datum xx juni 2024
Kenmerk Z2023-ZO000538
Olo 7712627

Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

Gelet op de Coördinatieverordening Amsterdam, juncto artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), om:

- een omgevingsvergunning eerste fase olo 7712627 te verlenen voor het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening t.b.v. het project World of Food 2.0 (realisatie van 351 woningen, inrichting openbare ruimte met toegangswegen, maatschappelijke voorzieningen en horeca met terras en huiskamerfunctie (351m²) op de locatie Develstein 100 in Amsterdam.
- De horeca betreft:
Maximaal 2500m² horeca I: een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van ter plaatse bereide maaltijden, inclusief (alcoholische) dranken, zoals een restaurant, eetcafé, bistro of productiekeuken met aanvullende horeca.
Maximaal 1000m² horeca II: een fastfoodrestaurant waar al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren worden verkocht, zoals de McDonalds.
De maatschappelijke voorziening betreft:
Maximaal 2000m² maatschappelijke voorzieningen: het dient te gaan om niet geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen en geen publiek aantrekkende maatschappelijke voorzieningen. De horeca en de maatschappelijke voorzieningen dienen gevestigd te zijn op de begane grond.
- een omgevingsvergunning tweede fase olo 7724325 te verlenen voor het bouwen van het project World of Food 2.0 (realisatie van 350 woningen, horeca en huiskamerfunctie).
- het besluit Hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï in de zin van de Wet Geluidhinder behorende bij deze omgevingsvergunning vast te stellen.

Voor de omgevingsvergunning wordt geen exploitatieplan ex artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld.

Onderdeel van de omgevingsvergunning zijn de bij de aanvraag behorende tekeningen, inclusief de situatietekening die als bijlage is gevoegd bij de ruimtelijke onderbouwning.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteit:

- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid,

onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van de geldende bestemmingsplannen "De Nieuwe Bijlmer" en "Grondwaterneutrale kelders".

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

- De activiteit moet worden uitgevoerd conform de ingediende documenten bij de aanvraag;
- De aanvraag voor 2^e fase (activiteit 'bouwen') moet voldoen aan de ingediende documenten bij de voorliggende aanvraag voor 1^e fase, waaronder de situering van de gebouwen, de oppervlakten en overige maatvoering zoals de bouwhoogte;
- Het maximum aantal woningen bedraagt 351;
- De bouw- en sloopwerkzaamheden dienen te gebeuren met werktuigen die voldoen aan de technische eisen die gesteld zijn in het stikstofdepositie-onderzoek;
- Het terras is aangeduid op de situatietekening die hoort bij de omgevingsvergunning. Bij de verlening van de terrasvergunning dienen binnen deze locatie de exacte contouren aangegeven te worden, rekening houdende met veiligheid en de doorgang van voetgangers;
- de sloop- en bouwwerkzaamheden dienen, conform de adviezen van het verkennend natuuronderzoek en een aanvullend vleermuisonderzoek, uitgevoerd te worden.

Geluid Milieuinrichting:

Bij maatwerkvoorschrift dient een hogere waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau vastgesteld te worden voor enkele woningen: langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van $L_{Ar,LT} = 55 - 56$ dB(A) etmaalwaarde en maximaal geluidniveau $L_{A,max} = 74$ dB(A) etmaalwaarde. Zie hiervoor verder de ruimtelijke onderbouwing.

- Indien vanuit auto's die in de rij staan voor de McDrive aanhoudende geluidshinder (geluid harder dan langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van $L_{Ar,LT} = 50$ dB(A) etmaalwaarde en maximaal geluidniveau $L_{A,max} = 70$ dB(A) etmaalwaarde) wordt veroorzaakt bij de naastgelegen woningen, specifiek door muziekgeluid vanuit deze auto's, stemgeluid en getoeter, dan dient de geplande luifel over een deel van de route getrokken te worden over de gehele route waar auto's stil staan.
- Het gemiddelde aantal auto's dat de McDrive mag bezoeken, mag in de avond- en nachtperiode niet groter zijn dan 50 auto's per uur. De avondperiode is het tijdvak tussen 19:00-23:00. De nachtperiode is het tijdvak tussen 23:00-01:00 zondag t/m donderdag en 23:00-03:00 vrijdag t/m zaterdag. De telling begint om 19:00 en eindigt met de sluitingstijd. 12 keer per jaar mogen meer auto's de McDrive bezoeken.
- Behalve stilstaande auto's in en ter plaatse van de onderdoorgang mogen in principe geen auto's stilstaan op de route van de McDrive.
- De openingen in de onderdoorgang worden door middel van beglazing dichtgezet en het plafond wordt voor 90% voorzien van absorberend materiaal met een absorptiecoëfficiënt van $\alpha_w \geq 0,8$.
- De noordzijde van de luifel over de bestelpalen wordt (deels) gesloten uitgevoerd en het gehele plafond wordt voor 90% voorzien van absorberend materiaal met een absorptiecoëfficiënt van $\alpha_w \geq 0,8$.
- Op woningen waar het geluidniveau meer dan $L_{Ar,LT} \leq 55$ dB(A) etmaalwaarde bedraagt, wordt absorptie tegen de onderzijde van de galerij toegepast.
- De openingstijden van de McDrive zijn zondag t/m donderdag van 07:00 – 01:00 uur en vrijdag t/m zaterdag van 07:00 – 03:00 uur.

Milieueffectrapportage

Bij de aanvraag en de daarbij behorende goede ruimtelijke onderbouwing is een aanmeldnotitie MER in het kader van het Besluit milieueffectrapportage gevoegd. Alvorens een beschikking kan worden afgegeven op de aanvraag moet er eerst een besluit over de m.e.r.-beoordelingsplicht worden genomen. Bij besluit van 15-01-2023 is besloten dat het project niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarmee ook niet verplicht tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Dit besluit zal worden toegevoegd aan de vergunningaanvraag voorafgaand aan het nemen van een definitief besluit conform het gestelde in artikel 7.28, tweede lid juncto artikel 7.17, eerste lid van de Wet milieubeheer.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier, gemerkt Boo1.
- Besluit omgevingsvergunning 2^e fase met Olonummer 7707871 / Z2023-ZO001003.
- Besluit Hogere grenswaarde weglawaai.
- Besluit vormvrije MER – inclusief aanmeldnotitie.
- Ruimtelijke Onderbouwing, gemerkt Boo2.
- 20 bijlagen behorende bij de RO, gemerkt Boo2-1 t/m Boo2-20.
- Situatietekeningen met o.a. verharding, gemerkt Boo3 t/m Boo8.
- Waterretentieberekening, gemerkt Boo9.

Aanvullingen dd 21-2-2024

Aanvullingen dd 23-5-2024

Rechtsbescherming

Beroep tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen 6 weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen.

Stuur uw beroep naar:

Raad van State
Afdeling bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Vermeld in uw beroep altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het beroep schrijft en uw handtekening
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u beroep instelt
- waarom u beroep instelt

Een gemachtigde mag ook namens u een beroep indienen. Stuur dan een machtiging mee.

U kunt (alleen als persoon) met uw DigiD ook digitaal beroep indienen. Ga voor informatie over de voorwaarden en de kosten naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht?' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Bestuurszaken' aan de rechterzijde voor 'Omgevingsvergunning'
- klik op 'Digitaal beroepschrift' om het beroep in te dienen, of aan de rechterzijde op 'Kosten'

Crisis- en herstelwet van toepassing

Afdeling 6 van hoofdstuk 2 van de Crisis- en herstelwet (Chw) is van toepassing. Dit betekent dat de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen, een beroep niet ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen beroepsgronden zijn ingediend en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Het indienen van een zogenaamde pro-forma beroepschrift is dus niet mogelijk.

Coördinatieregeling artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is van toepassing

De besluiten worden voorbereid overeenkomstig de procedure beschreven in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, paragraaf 3.3 Wabo en volgens afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb.

Na de vaststelling van de besluiten is beroep mogelijk bij één instantie, namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling bestuursrechtspraak behandelt de besluiten als één besluit en dient binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift een besluit te nemen.

Inwerkingtreding gefaseerde beschikking

De beschikkingen van de eerste en tweede fase treden, in afwijking van artikel 6.1 en 6.2a tot en met 6.2c van de Wabo op dezelfde dag in werking. Deze dag is de laatste van de dagen waarop de beschikkingen, met toepassing

van artikel 6.1 en 6.2a tot en met 6.2c van de Wabo, elk afzonderlijk in werking zouden treden (artikel 6.3, eerste lid, van de Wabo).

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking na de beroepstermijn volgens artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat is de dag na afloop van de termijn van 6 weken voor het indienen van een beroepsschrift volgens artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 6.1, tweede lid, onder b, van de Wabo.

De beschikking niet eerder in werking dan dat de bevoegde rechter op een verzoek om voorlopige voorziening heeft beslist (artikel 6.1, derde lid, van de Wabo).

De beschikkingen van de eerste en tweede fase treden op dezelfde dag in werking. Dit is in afwijking van artikel 6.1 en 6.2a tot en met 6.2c van de Wabo. Deze dag is de laatste van de dagen waarop de beschikkingen afzonderlijk in werking zouden treden, met toepassing van artikel 6.1 en 6.2a tot en met 6.2c van de Wabo. Dit kan volgens artikel 6.3, eerste lid, van de Wabo.

Voorlopige voorziening

Indienen van een beroep heeft geen schorsende werking. Het besluit waartegen u beroep instelt blijft geldig totdat op uw beroep is beslist.

Een belanghebbende kan wel een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Dit om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht?' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen' voor 'Voorlopige voorzieningen'

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Of digitaal via: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor hebt u een DigiD nodig.

Intrekking en projectoverdracht

Intrekking

Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

- er tijdens een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruik van deze vergunning, of
- de vergunninghouder om intrekking vraagt, of
- voor intrekking een zwaarwegend belang aanwezig is.

Soms moeten we de omgevingsvergunning intrekken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij de beschikking betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo).

Wij kunnen de omgevingsvergunning ook intrekken volgens artikel 7 van de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Dat doen we als er feiten en omstandigheden zijn zoals in artikel 3 van deze wet staan. Dit kan onder andere gebeuren bij projectoverdracht of wijziging van de betrokkenen.

Wij kunnen de omgevingsvergunning volgens artikel 2.5, vijfde lid van de Wabo intrekken wanneer positief is beslist op een aanvraag voor:

- de eerste fase. Dit als niet uiterlijk 2 jaar nadat de beschikking onherroepelijk werd een aanvraag is ingediend voor de beschikking over de tweede fase.
- de eerste of de tweede fase. Dit als op de aanvraag voor de andere fase negatief is beslist en niet uiterlijk 2 jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden een nieuwe aanvraag is ingediend.

Projectoverdracht

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Het stadsdeel moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving hier een melding van ontvangen (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Bij die melding zijn de volgende gegevens nodig:

- naam en adres van de vergunninghouder
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar de melding over gaat
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- de datum waarop de overschrijving zal plaatsvinden

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 11 april 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 17 april 2023 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 24 mei 2023 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 5 juli 2023 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 1e fase (met OLO nr. 7712627), het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden, het ontwerpbesluit 2^e fase (met OLO nr. 7724325) en de bijbehorende stukken lagen met ingang van donderdag 18 januari 2024 gedurende zes weken ter inzage. Op woensdag 17 januari 2024 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/Gemeentebld.

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit ontvingen wij geen zienswijzen.

Beoordeling van het project

Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. We beoordeelden het project aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplannen

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan "De Nieuwe Bijlmer" geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen "Gemengde Voorzieningen", "Verblijfsgebied (Va2)" en "Groenvoorzieningen".

De gronden bestemd voor "Gemengde Voorzieningen" (artikel 9, lid 1) zijn, zonder aanduiding, aangewezen voor: gemengde voorzieningen, alsmede voor: nuts- en vergelijkbare voorzieningen, voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bedienen van het plangebied, gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag, openbare ruimte op het dak, dakterrassen en daktuinen, groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten, openbare ruimte en tuinen voor wat betreft de onbebouwde blijvende delen.

Gemengde voorzieningen worden in artikel 1, lid 36 van het bestemmingsplan "De nieuwe Bijlmer" gedefinieerd als: bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening inclusief ondersteunende horeca.

De gronden bestemd voor "Verblijfsgebied (Va2)" (artikel 23, lid 1) zijn, zonder aanduiding, aangewezen voor: woonerven en buurtwegen met bijbehorende bermen, fiets- en voetpaden, ongebouwde parkeervoorzieningen, openbare ruimte en groenvoorzieningen, water en oevervoorzieningen, alsmede voor: afvalinzamelingssystemen.

De gronden bestemd voor "Groenvoorzieningen" (artikel 19, lid 1) zijn, zonder aanduiding, aangewezen voor: groenvoorzieningen met bijbehorende speelvoorzieningen en verhardingen, alsmede voor: voet- en fietspaden, water en oevervoorzieningen, bruggen, afvalinzamelingssystemen, geluidsschermen voor wegverkeerslawaaï en/of railverkeerslawaaï.

Het project ligt tevens in een gebied waar het paraplubestemmingsplan "Grondwaterneutrale Kelders" geldt. Op grond van dit bestemmingsplan geldt voor deze gronden de bestemming "Overige zone -1" (artikel 5.1 en 5.2).

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel xxx van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan.

1. De ontwikkeling van woningen aangevuld met een foodcourt en aanvullende horeca, fastfoodrestaurant(keten) en huiskamerfunctie voor de bewoners is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De strijdigheden zijn gelegen in het gebruik. Woningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de projectlocatie.
2. Tevens is het op grond van het bestemmingsplan "De Nieuwe Bijlmer" niet toegestaan om (zelfstandige) horeca te realiseren.
3. Daarnaast is het beoogde bouwvolume in strijd met de bouwregels. De bouwhoogte van 40 meter wordt overschreden door één van de (woon)torens.
4. Daarnaast wordt het bebouwingspercentage van 50% overschreden.
5. Strijd met artikel 5.2 van het paraplubestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders".

Projectafwijkingsbesluit (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo)

Het is mogelijk om van de bepalingen van de bestemmingsplannen af te wijken.

Het project heeft een goede ruimtelijke onderbouwing die de afwijking van het bestemmingsplan voldoende motiveert. Wij besluiten af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan "De nieuwe Bijlmer" en het paraplu bestemmingsplan "Grondwaterneutrale Kelders". De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze beschikking.

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een verklaring van geen bedenkingen nodig (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, eerste lid, van het Bor). De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 8 september 2010 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, derde lid van het Bor). Het project past binnen deze categorieën van gevallen. Een verklaring van geen bedenkingen is daarom niet nodig.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' met inachtneming van de voorschriften die horen bij deze omgevingsvergunning.

**Besluit vaststelling hogere grenswaarde weglawaai in de zin van de Wet geluidhinder
behorende bij de Omgevingsvergunningaanvraag (OLO nr. 7712627) voor 351 woningen, aan Develstein 100 te
Amsterdam**

Amsterdam,

Het college van Burgemeester & wethouders van Amsterdam,

Gezien bijgevoegde onderbouwing voor de vaststelling hogere grenswaarde van rail-en weglawaai in het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw van 351 woningen aan Develstein 100 te Amsterdam.

Overwegende dat:

- aan Develstein 100 te Amsterdam een (woning)bouwproject wordt gerealiseerd voor 351 woningen;
- zich ten aanzien van de woningen situaties voordoen waarbij sprake is van overschrijdingen van de standaardwaarde geluid maar niet de grenswaarde geluid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- door Cauberg Huygen een akoestische onderzoek is uitgevoerd;
- de omliggende wegen de Gooiseweg en de Daalwijkdreef onderdeel zijn van het geluidaandachtgebied voor gemeentewegen voor de 351 woningen;
- voor gemeentewegen een standaardwaarde geldt van 53Lden en een grenswaarde van 70Lden naar de normen van de nieuwe geluidsregelgeving;
- ten gevolge van het railverkeer er geen overschrijdingen plaatsvinden van de grenswaarde;
- het gecumuleerde geluid van weg-, trein- en vliegverkeer ten hoogste 69 dB bedraagt.
- Cauberg Huygen de geluid beperkende maatregelen heeft onderzocht onderscheidend in:
 - Maatregelen aan de bron;
 - Maatregelen in het overdrachtsgebied;
 - Maatregelen aan de ontvangtzijde.
- als maatregelen aan de bron ten behoeve van de weg zijn het toepassen van geluid reducerend asfalt en snelheidsbeperking beschouwd:
 - *Geluidreducerend asfalt*
Op de Gooiseweg ligt reeds geluid reducerend asfalt. Voor de Daalwijkdreef geldt dat gezien de kruisingen, bij het toepassen van een geluid reducerend wegdek groot en snel kwaliteitsverlies zal optreden door het optrekkende en afremmende verkeer.
 - *Snelheidsbeperking*
Een snelheidsverlaging is niet aan de orde omdat in de stedelijke verkeersplannen niet is voorzien in een snelheidsverlaging op de wijkontsluitingswegen en dit ook niet wenselijk is onder andere vanwege de bereikbaarheid door alarmdiensten.

- als maatregel in het overdrachtsgebied is het toepassen van een geluidsschermbeschouwd:
 - *Geluidsschermbeschouwing*
Op de Gooiseweg is reeds een geluidsschermbeschouwing van 2,5 meter hoogte geplaatst dat in noordelijke richting wordt verlengd tot voorlangs dit project. Ophoging van dit geluidsschermbeschouwing leidt slechts tot een geringe geluidsafname, de extra kosten hiervoor staan niet in verhouding tot de geluidsafname.
 - als maatregel aan de ontvangtzijde is de dove gevel beschouwd:
 - *Dove gevel*
In de Ow is de nieuwe dove gevel een "niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen". Een dergelijke dove gevel mag alleen worden toegepast wanneer het geluid de grenswaarde overschrijdt. Dat is hier niet het geval.
 - uit bovenstaande blijkt dat de geluidbeperkende maatregelen aan de bron en het overdrachtsgebied niet doeltreffend genoeg zijn en stuiten op technische, financiële en stedenbouwkundige bezwaren;
 - het bouwplan op 4 mei 2023 voor advies is voorgelegd aan het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA);
 - de TAVGA een negatief advies heeft gegeven vanwege de anticipatie op de Ow;
- de gemeente Amsterdam als beleid heeft vastgesteld "het Amsterdams geluidbeleid, Hogere waarde Wet geluidhinder 2016" (hierna: "Amsterdams geluidbeleid");
- als uitgangspunt van het Amsterdams geluidbeleid is opgenomen dat iedere woning beschikt over een "stille zijde, dat wil zeggen een (deel van een) gevel waar de geluidbelasting gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde of lager. Woningen waarvoor hogere waarden worden vastgesteld dienen in principe te beschikken over een stille zijde. Van dit principe mag slechts worden afgeweken als het realiseren van een stille zijde overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard;
 - op grond van de Bkl de grenswaarde (hogere waarde) dient te worden vastgesteld;
 - wij bevoegd zijn tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting;
 - het vaststellen van een hogere grenswaarde voor geluid slechts plaatsvindt indien geluid reducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard;
 - wij hebben getoetst dat het aan dit besluit ten grondslag liggende rapport is uitgevoerd volgens de daarvoor geldende technische en wettelijke bepalingen, zodat wij de resultaten van dat onderzoek overnemen en ten grondslag leggen aan dit besluit;

- overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) kennis is gegeven aan het ontwerpbesluit en dit ontwerpbesluit inclusief de stukken gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- in de genoemde periode zijn geen zienswijzen ontvangen;
- een eensluidende afschrift van onderhavige besluit wordt aangeboden aan het kadaster ter inschrijving van de hogere waarde.

Besluit

- **Burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam besluiten voor de woningen aan Develstein 100 de volgende grenswaarde (hogere waarden) vast te stellen ten gevolge van de omliggende lokale wegen de Gooiseweg en de Daalwijkdreef: 6g Lden (dB).**

Het een en ander conform de maximale geluidswaarden als neergelegd in het Onderzoek omgevingsgeluid krachtens Omgevingswet voor het project World of Food 2.0 (gebouw aan Develstein 100) in Amsterdam Zuidoost van Cauberg Huygen (bijlage 1 bij dit besluit).

Kadastrale gegevens:

De hogere waarden worden vastgesteld ten behoeve van het kadastrale perceel bekend, kadastrale gemeente Weesperkarspel, sectie: sectie L nr. 10742 gedeeltelijk, groot ongeveer 8.418 m².

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,

Afdelingsmanager Vergunningen stadsdeel zuidoost

H.J Eleveld

Dit besluit heeft geen handtekening. De combinatie van het beveiligde proces en de e-mail die u ontving vervangt de handtekening.

BIJLAGEN:

1. Onderzoek omgevingsgeluid krachtens Omgevingswet voor het project World of Food 2.0 van Cauberg Huygen
2. Notitie mbt anticiperen op de Ow

Rechtsbescherming

Beroep tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen 6 weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen.

Stuur uw beroep naar:

Raad van State
Afdeling bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Vermeld in uw beroep altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het beroep schrijft en uw handtekening
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u beroep instelt
- waarom u beroep instelt

Een gemachtigde mag ook namens u een beroep indienen. Stuur dan een machtiging mee.

U kunt (alleen als persoon) met uw DigiD ook digitaal beroep indienen. Ga voor informatie over de voorwaarden en de kosten naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht?' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Bestuurszaken' aan de rechterzijde voor 'Omgevingsvergunning'
- klik op 'Digitaal beroepschrift' om het beroep in te dienen, of aan de rechterzijde op 'Kosten'

Crisis- en herstelwet van toepassing

Afdeling 6 van hoofdstuk 2 van de Crisis- en herstelwet (Chw) is van toepassing. Dit betekent dat de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen, een beroep niet ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen beroepsgronden zijn ingediend en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Het indienen van een zogenaamde pro-forma beroepschrift is dus niet mogelijk.

Coördinatieregeling artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is van toepassing

De besluiten worden voorbereid overeenkomstig de procedure beschreven in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, paragraaf 3.3 Wabo en volgens afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb.

Na de vaststelling van de besluiten is beroep mogelijk bij één instantie, namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling bestuursrechtspraak behandelt de besluiten als één besluit en dient binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift een besluit te nemen.

Voorlopige voorziening

Indienen van een beroep heeft geen schorsende werking. Het besluit waartegen u beroep instelt blijft geldig totdat op uw beroep is beslist.

Een belanghebbende kan wel een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Dit om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht?' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen' voor 'Voorlopige voorzieningen'

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Raad van State

Postbus 20019

2500 EA Den Haag

Kadastrale gegevens:

De hogere waarden worden vastgesteld ten behoeve van het kadastrale perceel bekend, kadastrale gemeente Weesperkarspel, sectie: ...

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,

Afdelingsmanager Vergunningen stadsdeel zuidoost

H.J Eleveld

Inleiding

Op 11 april 2023 heeft Lingotto een aanvraag ingediend bij het bevoegde gezag voor een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. Deze aanvraag is gericht op de bouw van een foodcourt en 350 woningen op het adres Develstein 100, wat de nieuwe World of Food zal worden.

Bij het beoordelen van de aanvraag omgevingsvergunning moet onder andere rekening worden gehouden met de geldende geluidsregelgeving voor woningen en verkeerslawaaier. Er is nieuwe geluidsregelgeving ontwikkeld onder de Omgevingswet (Ow), die op 1 januari 2024 van kracht wordt.

Geluidsregelgeving onder de Omgevingswet

Volgens de huidige geluidsregelgeving wordt de Gooiseweg beschouwd als een buitenstedelijke weg, terwijl wegen zoals de Daalwijkdreef en de Bijlmerdreef als binnenstedelijk worden beschouwd. Voor binnenstedelijke wegen geldt een maximale ontheffingswaarde van 63 dB, terwijl voor buitenstedelijke wegen een maximale ontheffingswaarde van 53 dB geldt. Vanwege dit verschil in wegtypering mag de Gooiseweg 10 dB minder geluid produceren op de gevels van woningen dan andere wegen, zoals de Bijlmerdreef.

Echter, onder de Omgevingswet vervalt deze afwijkende wegtypering van de Gooiseweg, wat resulteert in een verruiming van de geluidsruijnte voor deze weg. Dit betekent dat Lingotto minder geluidswerende gevels hoeft te realiseren voor het World of Food-project en woningen kan ontwerpen met veel betere plattegronden.

Anticipatie op de geluidsregelgeving onder de Omgevingswet

Met medewerking van de projectgroep heeft Lingotto, als ontwikkelaar, de afgelopen jaren het plan ontwikkeld op basis van de verwachte geluidsregelgeving onder de Omgevingswet, waarbij minder geluidswerende gevels vereist zijn dan volgens de huidige regelgeving. Echter, vanwege vertragingen in de invoering van de Omgevingswet zal deze pas op 1 januari 2024 van kracht worden.

Het zou onredelijk zijn om van de ontwikkelaar te verwachten dat zij twee verschillende plannen ontwikkelen voor het geval de wetgeving vertraging oploopt. Bovendien zullen de woningen pas in gebruik worden genomen nadat de geluidsregelgeving onder de Omgevingswet van kracht is geworden. Om deze redenen is er overeengekomen met de ontwikkelaar van het project World of Food om te anticiperen op de geluidsregelgeving onder de Omgevingswet.

Advies Technische Adviescommissie Geluid Amsterdam (TAVGA)

In Amsterdam is de Technische Adviescommissie Geluid Amsterdam (TAVGA) verantwoordelijk voor het verstrekken van een verplicht advies bij aanvragen omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan voor de realisatie van woningen. TAVGA heeft het volgende advies gegeven met betrekking tot dit project: zij zijn niet akkoord met het voorstel om te anticiperen op toekomstige regelgeving.

Risico's bij anticipatie op de geluidsregelgeving onder de Omgevingswet

Hoewel TAVGA een advies heeft uitgebracht, dient het stadsdeel Zuidoost van Amsterdam als bevoegd gezag voor het verlenen van uitgebreide omgevingsvergunningen. Dit betekent dat het Dagelijks Bestuur (DB) kan afwijken van het advies van TAVGA.

Als er wordt geanticipeerd op de geluidsregelgeving onder de Omgevingswet bij het verlenen van de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan, bestaat het risico dat er beroep wordt ingesteld

tegen de afgegeven vergunning. Bij de beoordeling van dat beroep zal de rechter rekening moeten houden met het relativiteitsvereiste. Dit houdt in dat de overtreden norm de belangen moet schaden van degene die beroep instelt. Aangezien de toekomstige bewoners op dit moment nog niet bekend zijn en daarom geen beroep kunnen instellen, brengt het anticiperen op de geluidsregelgeving onder de Omgevingswet geen risico met zich mee wat betreft vernietiging van de afgegeven omgevingsvergunning.

Voorstel

Op basis van het voorgaande wordt voorgesteld om mee te werken aan de verlening van de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan, waarbij geanticipeerd wordt op de geluidsregelgeving onder de Omgevingswet. Hoewel TAVGA niet akkoord is met dit voorstel, heeft het bevoegde gezag de mogelijkheid om af te wijken van hun advies. Gezien de omstandigheden en het ontbreken van juridische risico's, is het redelijk om mee te werken aan de aanvraag omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan waarbij geanticipeerd wordt op de nieuwe geluidsregelgeving.

MER-beoordelingsnotitie

Inleiding

Op 11 april 2023 heeft Lingotto een aanvraag ingediend bij het bevoegde gezag voor een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. Deze aanvraag is gericht op de bouw van een foodcourt en 350 woningen op het adres Develstein 100, wat de nieuwe World of Food zal worden.

Ten behoeve van de aanvraag is tevens een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld voor het project.

Op grond van de Aanmeldnotitie wordt voorafgaande aan de besluitvorming over de aanvraag om de omgevingsvergunning - in casu de omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: "Wabo"), beoordeeld of de voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieu effecten tot gevolg kan hebben, waarvoor een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld.

Beschrijving van het project

Het World of Food bestaat op dit moment als een tijdelijk concept, en geldt als 'verzamelhorecagebouw'. Het Foodcourt is bedacht als broedplaats voor startende ondernemers, waarin ondernemers bovengemiddeld begeleid worden. Daarmee heeft het naast de functie 'horeca' ook een maatschappelijke functie. In het nieuwe World of Food zal het Foodcourt een nog centralere rol spelen.

Het woonprogramma bestaat uit circa 350 woningen, variërend van 45-70 m2 tot 108 m2. Voor (het foodcourt en aanvullende horeca in) World of Food geldt een BVO van circa 1510 m2. Voor de fastfoodrestaurant(keten) geldt een BVO van circa 732 m2 en voor de bijeenkomstfunctie is circa 301 m2 voorzien. Deze ruimte zal fungeren als 'huiskamer' voor bewoners van het complex en is dus niet openbaar.

De parkeervraag ten behoeve van de beoogde ontwikkeling komt (na reductie parkeernorm voor deelparkeren) neer op 111 parkeerplaatsen. Ter plaatse van de projectlocatie zijn 122 parkeerplaatsen voorzien. De parkeerbehoefte kan derhalve op eigen terrein worden opgelost. Het bezoeker parkeren van de bewoners wordt gedeeltelijk in de openbare ruimte opgelost. Daarmee is de parkeernorm conform de Parkeernormennota van Amsterdam

Conclusie

Uit de beoordeling van de Aanmeldnotitie is voldoende gebleken dat door de voorgenomen ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Daarom is het niet noodzakelijk om bij de voorbereiding van de aanvraag om een omgevingsvergunning een milieueffectrapport op te stellen.

Besluit

- dat gelet op het voorgaande, overeenkomstig art. 7.17 van de Wet milieubeheer, bij de voorbereiding van de aanvraag om de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo, ten behoeve van de bouw en het gebruik van het project aan de Develstein 100 te Amsterdam, geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld

Hoogachtend,

Het dagelijks bestuur van het stadsdeel Amsterdam Zuid oost,
namens deze,

Harm Jan Eleveld
Manager vergunningen

Deze brief heeft geen handtekening. De combinatie van het beveiligde proces en de e-mail die u ontving vervangt de handtekening.

Bijlage

- I. Aanmeldnotitie m.e.r. project WOF Amsterdam (projectnummer: 1210-2022)

Rechtsbescherming

Op grond van artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht wordt het Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling beschouwd als een voorbereidingsbeslissing waartegen geen direct bezwaar of beroep openstaat, tenzij deze beslissing de belanghebbende los van het voor te bereiden besluit rechtstreeks in zijn belang treft. In eerdere uitspraken heeft de Raad van State geoordeeld dat bijvoorbeeld omwonenden en belangenorganisaties niet als direct belanghebbende worden gezien. Zij kunnen hun reactie omtrent dit beoordelingsbesluit kenbaar maken in het kader van de omgevingsvergunning procedure, ten behoeve waarvan het vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit is genomen.

Beoordeling van de Aanmeldnotitie

Op grond van de Wet milieubeheer (hierna: "Wmb") en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet onder andere bij een voornemen dat betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject worden beoordeeld of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Kan van belangrijke nadelige milieugevolgen sprake zijn, dan moet een milieueffectrapport worden opgesteld.

Bij de beslissing op de Aanmeldnotitie wordt in overeenstemming met artikel 7.17, lid 3, van de Wmb rekening gehouden met de in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling aangegeven omstandigheden zijnde:

- a. de kenmerken van het project: omvang, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, risico van ongevallen (m.n. door gebruikte stoffen of technologieën);
- b. de plaats van het project (kwetsbaarheid van het omliggende milieu): bestaande grondgebruik, rijkdom, kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen, opnamevermogen van het natuurlijke milieu (met name aandacht voor gebieden als wetlands, reservaten en natuurparken, speciale beschermingszones, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid en landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang);
- c. de kenmerken van de potentiële effecten in samenhang met de kenmerken en plaats van het project: het bereik/ de grootte van het effect (afstand en getroffen bevolking), grensoverschrijdende effecten, complexiteit, waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

In de Aanmeldnotitie (die als bijlage bij dit besluit is gehecht en als zodanig integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit) wordt per criterium ingegaan op de van toepassing zijnde gevolgen die de activiteit kan hebben voor het milieu.

De kenmerken van het project en de plaats van het project (criteria a en b) worden in hoofdstuk 2 t/m 2.2.1.3 van de Aanmeldnotitie beschreven. Het projectgebied is gelegen in de wijk Bijlmermeer in Amsterdam Zuidoost. Het gebied maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied van Amsterdam en ligt niet in een kwetsbaar gebied of een gebied met een beschermde status zoals een stiltegebied of een Natura 2000-gebied.

Het project bestaat uit de realisatie van 351 woningen. Parkeren vindt plaats binnen de blokken in een ondergrondse parkeergarage.

De potentiële milieu-/omgevingseffecten (criterium c) worden in hoofdstuk 2.2.1.4 t/m 2.3.3.3 van de aanmeldnotitie m.e.r. beschreven. Uit het omschrijven van de potentiële effecten en de daaraan ten grondslag liggende rapporten, kan worden geconcludeerd, dat de realisatie van het project geen belangrijke nadelige milieugevolgen met zich meebrengt.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan worden ingestemd met de conclusie uit de aanmeldnotitie m.e.r. waaruit voldoende naar voren is gekomen dat de voorgenomen ontwikkeling, niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen aanleiding is tot het opstellen van een milieueffectrapport.